



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 34.08

Sommerhusområde ved Vejlby Fed

Oktober 1997

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 34.08

Sommerhusområde ved Vejlbj Fed.

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Lokalplanens forhold til gældende lokalplaner	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplantekst	5

1 kortbilag indsat bag i hæftet

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område der er beliggende i det eksisterende sommerhusområde ved Vejlby Fed.

Området har tidligere været anvendt til feriekoloni for Dansk Tunghørs Ungdomsforening, men ligger i dag ubenyttet hen.

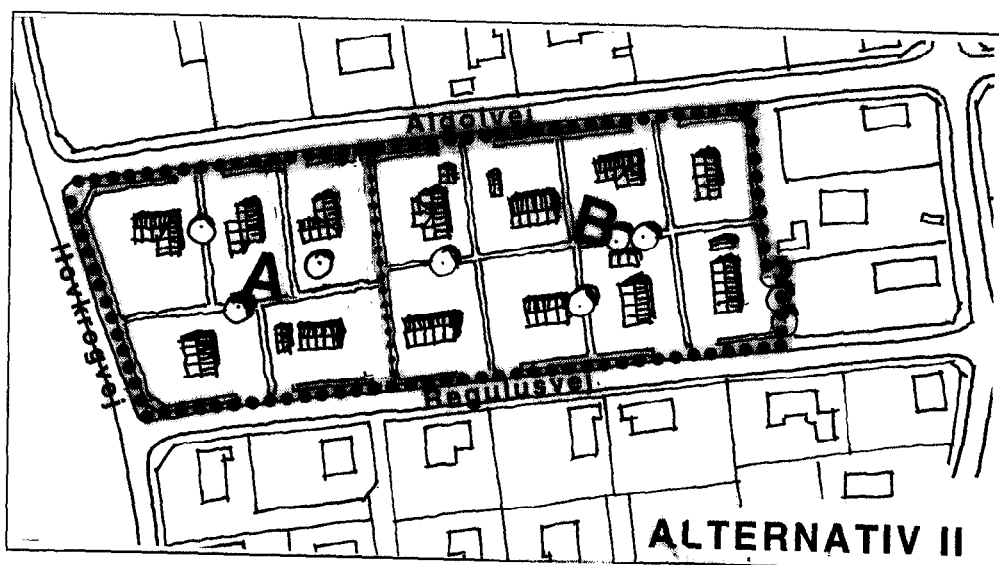
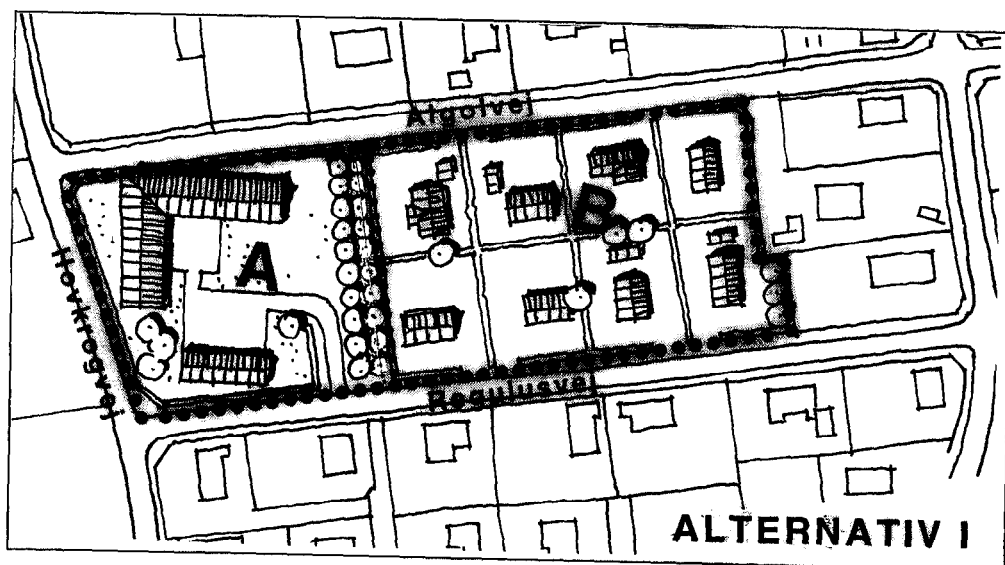
Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om, at kunne inddrage området til sommerhusområde.

Området er omfattet af en lokalplan fra 1994, der gir mulighed for at indrette området til feriekolonier eller lignende almennyttige formål.

OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområdet ved Vejlby Fed.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 8 nye sommerhuse eller legerskole/kursusvirksomhed og lignende i områdets nordøstlige del samt indrette den eksisterende bebyggelse til sommerhus. Illustrationerne viser to blandt flere muligheder for, hvordan en ny bebyggelse kan udformes inden for de rammer, lokalplanen fastlægger.



Feriekolonien blev opført i over en periode på ca. 10 år, den nyeste del er fra ca. 1975, og fremstår i træ med eternittag. Kommuneatlas for Middelfart tillægger ikke bebyggelsen nogen bevaringsværdi.

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges, at området skal anvendes til sommerhusområde. Lokalplanen opdeler området i to delområder A og B.

I delområde A giver lokalplanen mulighed for, enten at indrette og ombygge den eksisterende bebyggelse (Alternativ I), eller at udstykke sommerhusgrunde på mindst 800 m² (Alternativ II), se lokalplankortet side 9.

I område B giver lokalplanen mulighed for, at udstykke sommerhusgrunde på mindst 800 m².

Bebyggelse inden for området må opføres i maksimalt 1,5 etage.

Hvis delområde A anvendes i overensstemmelse med Alternativ I, må bebyggelsesprocenten højst være 25 %, vælges Alternativ II, må bebyggelsesprocenten højst være 10 %.

I delområde B må bebyggelsesprocenten højst være 10 %.

Hele området fastlægges til sommerhusområde. Det vil sige bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Vejlby Fed er i kommuneplanens lokalplanrammer betegnet som område F 50 og udlagt til sommerhusområde med campingplads, feriekolonier, opholdsarealer for endagsturister og offentlige formål. Der må bygges med 1-1,5 etager, med max højde på 8,5 m og med en bebyggelsesprocent på max.10.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der i lokalplanens delområde A gives tilladelse til en bebyggelsesprocent på 25.

Den nødvendige ændring af kommuneplanen søges gennemført ved Tillæg nr. 15 til Kommuneplan for Middelfart Kommune. Tillæget er gengivet på side 10.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL TIDLIGERE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 34.07 fra 1994, der udlagde området til feriekoloni.

Med denne nye lokalplan ændres anvendelsen, så området kan udbygges med sommerhuse.

Lokalplan 34.07 ophæves på matr. nr. 34 y med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse.

Hvis ny bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, og hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og omfang fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets vurdering, at det nye byggeri ikke vil påvirke kysten visuelt, da byggeriet ligger i et område, der i forvejen udbygget, og da nye bygninger ikke bliver højere end de omkringliggende.

Trafik

Området trafikbetjenes fra Algolvej og Reguludsvej. Lokalplanens anvendelse skønnes ikke at give væsentlig øget trafik i de omkringliggende gader.

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 34.08

Sommerhusområde ved Vejlbj Fed.

I henhold til planloven (jvf. lovbekendtgørelse nr 746 af 16. 08. 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusområde.

§ 2. Lokalplanens område

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 1.5.1997 og omfatter del af matr. nr. 34 y, Vejlbj by, Vejlbj, samt alle parceller, der efter den 1.5.1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.

Området opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilaget.

§ 3. Områdets anvendelse

1

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse lejrskole/kursusvirksomhed og lignende eller almennyttigt rekreative formål. Delområde B må dog kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Lokalområdets bebyggelse må kun anvendes i tidsrummet 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige perioder.

§ 4. Udstykning

1.
Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i enten Alternativ I eller Alternativ II, vist på kortbilaget side 9.
2.
Ingen grund må udstykkes mindre end 800 m².

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

1.
I delområde A, Alternativ I må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 25 %.

I delområde A, Alternativ II må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 10 %.
2.
I delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10 %.
3.
Bygninger må kun opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage.
4.
Facadehøjden må ikke overstige 3,0 m, regnet fra terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade.

Tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°.
5.
Bygninger skal holdes mindst 5 m fra vej-, stiskel og skel mod anden grund, med mindre de omfattes af bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse og lign. mindre bygninger i sommerhusområder, som kan opføres 2,5 m fra skel mod sti og anden grund.

§ 6. Veje

1.
Tilkørsel til området må kun ske fra Algolvej og Regulusvej.

§ 7. Tekniske anlæg

1.
Elledninger må alene udføres som jordkabler.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
2.
Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9. Ophævelse af lokalplan

Med de endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 34.07 inden for lokalplanens område.

§ 10. Lokalplanens retsvirkninger

1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
2.
Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
3.
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
4.
Når en lokalplan er endeligt vedtaget, kan der i henhold til planlovens §58, stk.1, klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der f.eks. kan klages, hvis man ikke mener at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Man kan derimod ikke klage over, at byrådet efter ens egen opfattelse har truffet en forkert afgørelse.

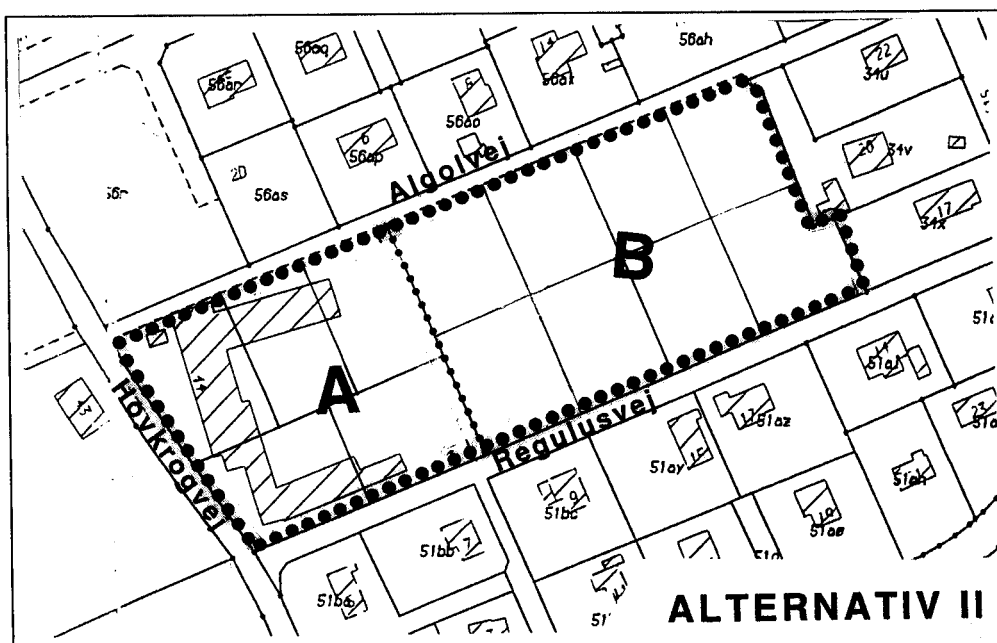
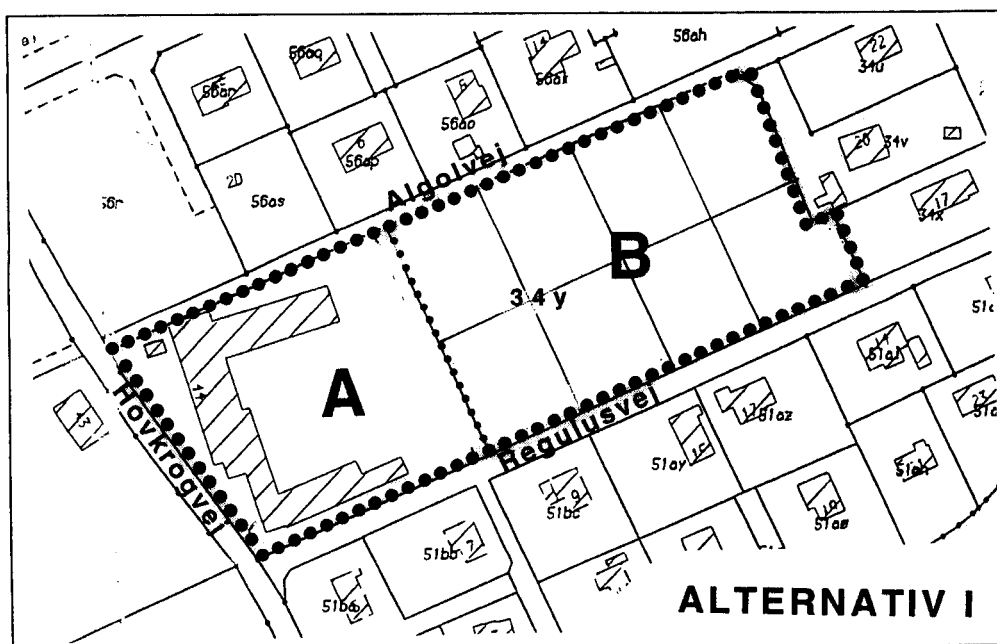
Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 15. september 1997.

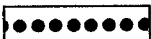
Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. oktober 1997.



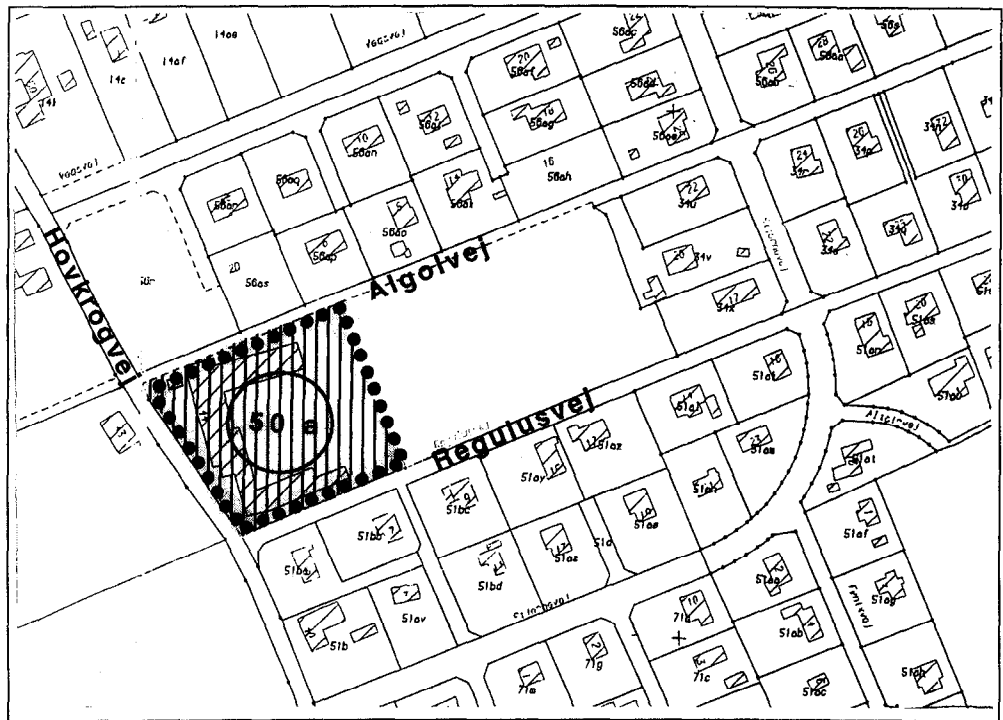
Signatur

	lokalplanområde
	delområde

Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 34.08

Sommerhusområde ved Vejlby Fed



Middelfart Kommune

TILLÆG NR. 15 TIL KOMMUNEPLAN 1993-2003

Sommerhusområde ved Vejlbj Fed

Det på kortet viste område overføres til rammeområde F 50a med følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Området skal anvendes til sommerhusområde.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
3. Bygningerne kan opføres i 1-1 1/2 etage, og højden må ikke overstige 8,5 m.

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 15. september 1997.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør